



Camping Eco Rural

COMPLEJO RURAL "EL JUNQUET", S.L.

SIERRA D'ENGARCERAN (CASTELLON)

LOCALIZACION PROYECTO

LOCALIDAD: SIERRA ENGARCERAN
CASTELLON

COMARCA: PLANA ALTA

COORDENADAS: 40° 16' N 0° 1' O

ALTITUD: 748 msnm

CLIMA: MEDITERRANEO

DISTANCIAS:

Tarragona 169 km

Benicarló 60 km

Oropesa del Mar 35 km

Benicasim 34 km

Castellón 42 km

Valencia 104 km

Aeropuerto Castellón 35 km



LOCALIZACION PARCELA

POLIGONO 4, PARCELAS 252 Y 253

REFERENCIAS CATASTRALES:

PARCELA 252: 12105A004002520000MP

PARCELA 253: 12105A004002530000ML

La parcela se encuentra situada a unos 2 km de Els Rosildos y a unos 5 km de Sierra Engarceran. Se trata de la ladera de una montaña con pinos, carrascas, algún bancal cultivado estando parte de ella afectada por Red Natura 2000. Con una gran vista panorámica y con alto valor Ecológico



Esquina Superior Izquierda: 751909.979,4464275.842
Esquina Inferior Derecha: 752463.840,4463963.986
Sistema de referencia UTM Huso 30, DATUM ETRS89

FOTOS VISTAS PARCELA



Camping Eco Rural

APROBACION DIC

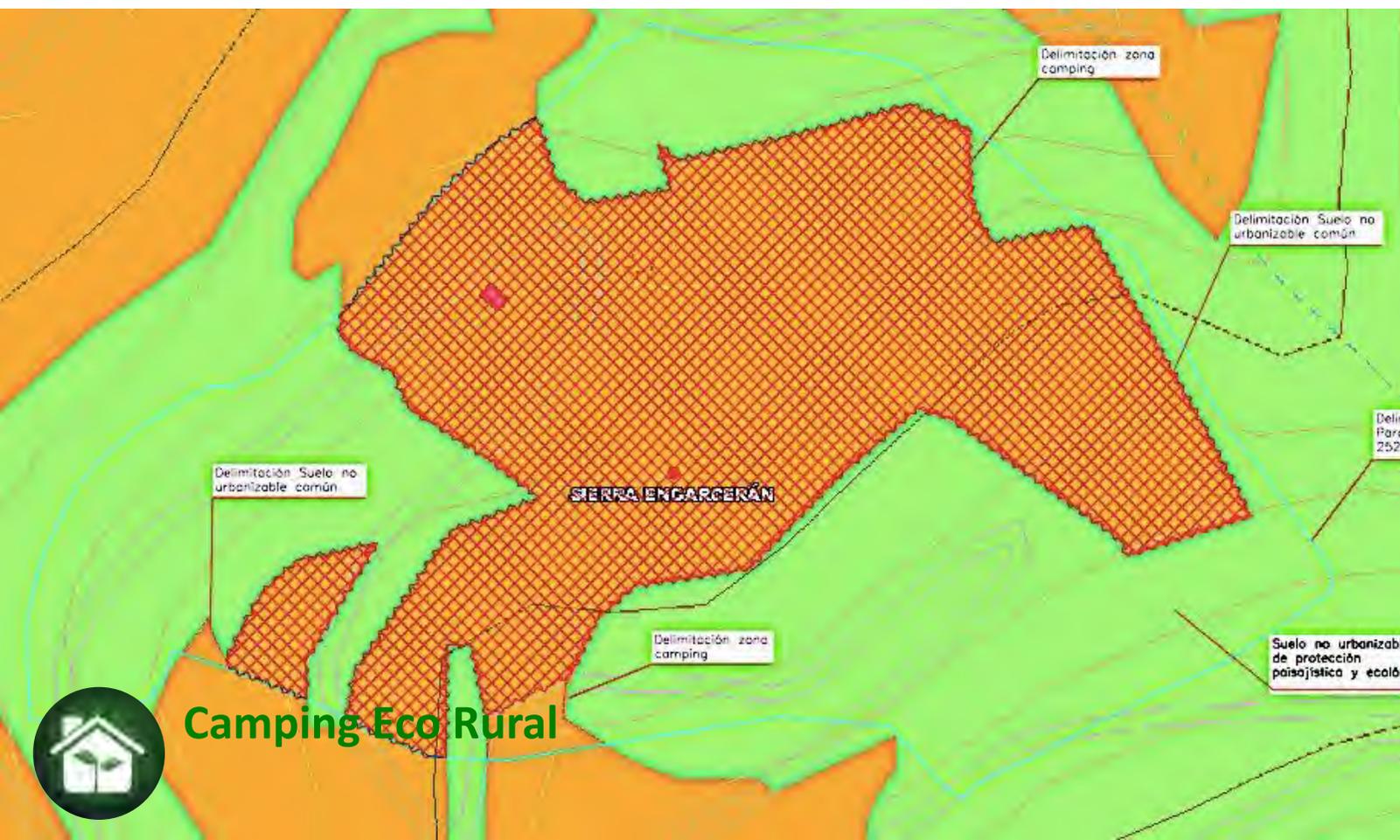
Con fecha 20/12/2010 se aprueba DIC para uso actividad turística “**CAMPAMENTO DE TURISMO RURAL PULICO**” 2ª Categoría Exp. DIC-79/2010 EG/CO Según los informes sectoriales favorables:

- **Ayuntamiento Sierra Engarcerán** Decreto Ley 2/2010 de 28/05 Medidas Urgentes para Agilizar Desarrollo Actividades Productivas y Creación Empleo. Canon aprovechamiento urbanístico 86.383,12 € reducción 50% canon final 43.191,5 € con pago fraccionado a 30 años.
 - **Servicio territorial de Turismo** Decreto 119/2002 de 30/06, regulador de los campamentos turísticos

- **Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación** según artículo 37.2 de la LSNU
 - **Confederación Hidrográfica del Júcar** según artículo 9 Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
 - **Recursos Hídricos** según artículo 25.4 de Ley de Aguas y artículo 19.2 Ley Generalitat de Ordenación del Territorio y protección del Paisaje

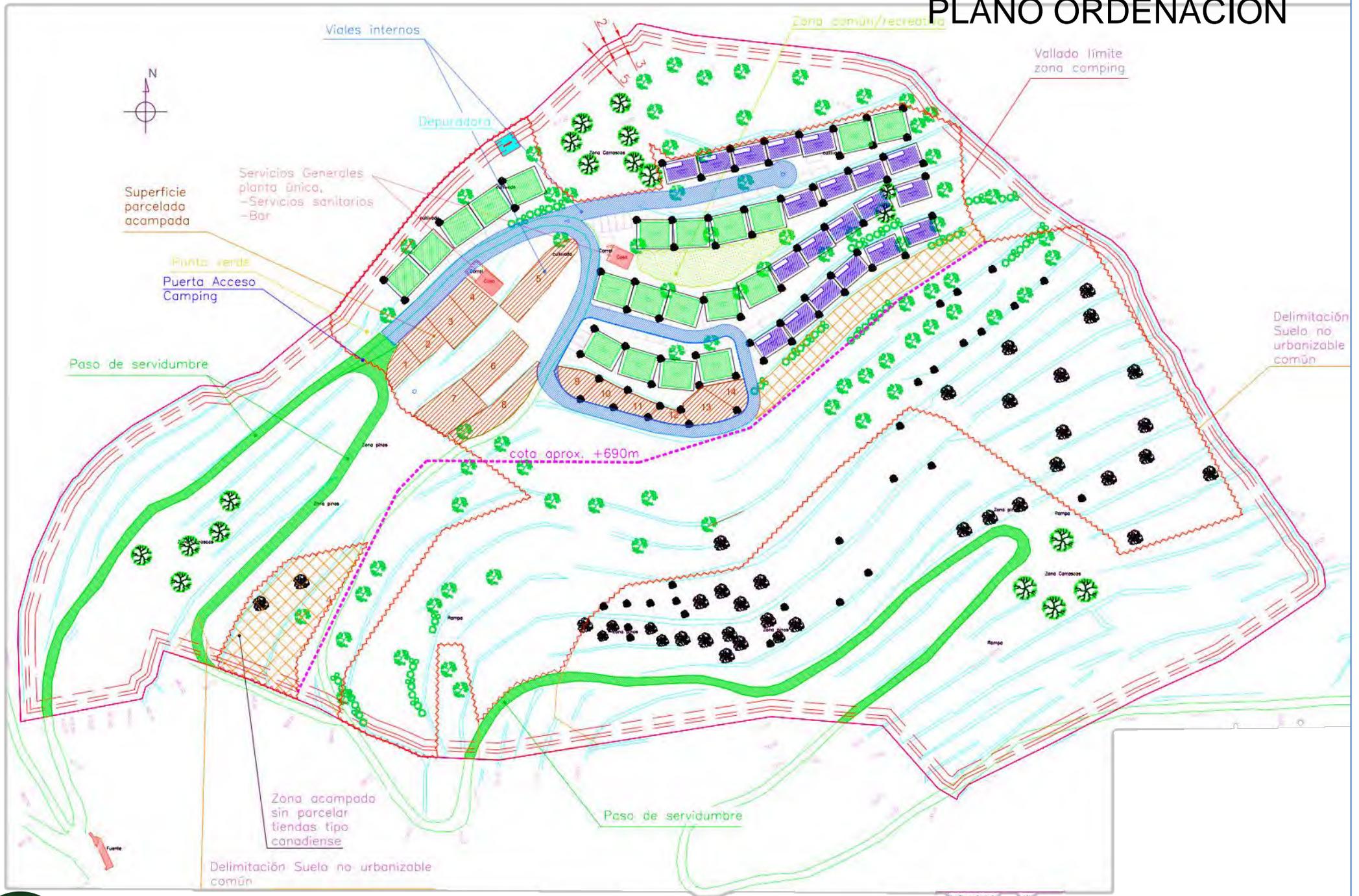
- **Servicio de Ordenación Sostenible del Medio** según artículo 45.4 Ley 42/2007 Ley 42/2007 de 13/12 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
 - **Dirección General de Territorio y Paisaje** según LOTPP y el RPJECV

PLANO ZONIFICACION



| Zona | Superficie s m2 | % | Normativa |
|--|------------------|-------|------------------------------|
| SUPERFICIES PARCELAS 252 Y 253 | | | |
| Suelo no urbanizable común | 27.100 m2 | | |
| Suelo no urbanizable de protección paisajística y ecológica | 27.291 m2 | | |
| Total | 54.391 m2 | | |
| SUPERFICIE VINCULADA A LA ACTIVIDAD: Suelo no urbanizable común | | | |
| Superficie delimitada camping | 27.100 m2 | 100 % | |
| Superficie en su estado natural | - | - | Decreto Ley 2/2010, de 28/05 |
| Total | 27.100 m2 | | > 5.000 m2 |

PLANO ORDENACION



Camping Eco Rural

CUADRO OCUPACION SUELO

40 Bungalow

1.529 m2 Parcelados

1.509 m2 Sin parcelar

204 Plazas

| ZONA | | | | SUPERFICIE | % | NORMATIVA | PLAZAS |
|--|-----|---------|----------|-----------------|-------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 2. SUPERFICIE DELIMITADA CAMPING | | | | | | | |
| 2.1 Superficie delimitada a acampada | | | | | | | |
| 2.1.1 Superficie parcela | | | | | | | |
| 2.1.1.1 Cabaña/Bungalow/Mobil-home | | | | | | | |
| Tipo | Ud. | Parcela | Bungalow | | | | |
| I | 20 | 60 m2 | 36 m2 | 1.200 m2 | 60 % | < 70 % superficie parcela | 120 plazas |
| II | 20 | 90 m2 | 62 m2 | 1.800 m2 | 69 % | | |
| Total superficie parcelas módulos | | | | 3.000 m2 | 49 % | < 50 % superficie acampada | |
| 2.1.1.2 Parcelas acampada | | | | 1.529 m2 | 25 % | > 25 % superficie acampada | 42 plazas |
| Total superficie parcelada | | | | 4.529 m2 | 75 % | > 75 % superficie acampada | |
| 2.1.2 Superficie sin parcelar | | | | 1.509 m2 | 25 % | < 25 % superficie acampada | 42 plazas |
| Total superficie destinada a acampada | | | | 6.038 m2 | 22 % | < 75 % superficie camping | 204 plazas totales |

| ZONA | SUPERFICIE | % | NORMATIVA |
|---|------------------|-------------|------------------------------------|
| 2.2 Viales, zonas verdes y otros usos | | | |
| Zonas verdes | 18.568 m2 | | En su estado natural |
| Viales | 1.460 m2 | | |
| Aparcamientos | 495 m2 | | |
| Servicios generales | 108 m2 | | |
| Zona común recreativa | 385 m2 | | |
| Punto verde | 15 m2 | | |
| Depuradora | 30 m2 | | |
| Total superficie viales y otros usos | 21.062 m2 | 78 % | > 25% superficie camping |



Camping Eco Rural

FASE I (Completada)

Creación sociedad y compra parcela

Constituida en fecha 22/12/2006

Declaración de Interés Comunitario:

Autorizado según expediente DIC-79/2010 EG/co en fecha 20/12/2010 con una caducidad de 6 meses para solicitud de

Licencia Urbanística

Dotación de servicios a la parcela:

Luz: Se ha instalado Centro de Transformación Eléctrico con una potencia de 400 Kw

Agua: Acometida a 200 m de la parcela

Alcantarillado: Previsto un centro de depuración

Gestión de residuos: Previsto un punto verde de recogida

Proyectos:

Urbanización: Realizado por el Ingeniero Isaías García Salcedo

Red subterránea Baja Tensión: Realizado por el ingeniero José Antonio Cánovas Sánchez

Instalación Alumbrado Exterior: Realizado por el ingeniero José Antonio Cánovas Sánchez

Licencia Urbanística:

Presentados proyectos para solicitud de Licencia Urbanística en plazo. Fecha presentación 22/06/2011, pendiente licencia.

FASE II (Pendiente)

Captación de Partner Industrial Turístico

Se busca socio capitalista industrial especializado en turismo (preferentemente Camping, Apartamentos Turísticos). Con la aportación de capital a la sociedad se asumirían los costes de urbanización y sería el que pivotara el desarrollo del plan de negocio.

Ejecución urbanización

Una vez obtenida la licencia urbanística (plazo inmediato), el plazo de ejecución oscilaría sobre 4 meses

Ejecución plan de negocio

En paralelo a la ejecución de la urbanización se desarrollaría el plan de negocio y marketing, con el fin de determinar y dimensionar el resto de edificaciones para servicios y ocio que pueden condicionar por la necesidad de proyectos y licencias. Y también analizar la viabilidad económica y financiera para la instalación de todos los bungalows en una o varias fases.

Promoción y comercialización

Proyectos y licencias:

Proyecto de obra de edificaciones y su correspondiente licencia
Proyecto de actividad y licencia de apertura

Ejecución obras e instalación de bungalows.

FOTOGRAFÍAS PARCELA



FOTO 1: Acceso a la parcela



FOTO 2: Camino de acceso y camino de servidumbre



FOTO 3: Parcela para ubicación de cabañas



FOTO 4: Edificación existente donde se ubica una de las zonas de servicios



FOTO 5: Parcela 2 de ubicación de cabañas



FOTO 6: Edificación existente para ubicación de la otra zona de servicios



FOTO 7: Parcela 3 para instalación de cabañas



FOTO 8: Vista de las parcelas 3 y 4 donde se ubicarán las cabañas



Camping Eco Rural

DATOS SECTOR CAMPING

VIAJEROS ENTRADOS

| AÑO | CASTELLON | VALENCIA | ALICANTE | C VALENC | ESPAÑA | % CV/E |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|--------|
| 2006 | 202.388 | 211.339 | 200.554 | 614.281 | 6.619.748 | 9,3 % |
| 2007 | 203.954 | 224.786 | 202.021 | 630.761 | 6.457.106 | 9,8 % |
| 2008 | 210.044 | 210.786 | 188.287 | 608.332 | 6.260.901 | 9,7 % |
| 2009 | 185.640 | 206.402 | 191.951 | 583.993 | 6.179.614 | 9,5 % |
| 2010 | 185.603 | 216.407 | 191.856 | 593.866 | 6.115.062 | 9,7 % |
| 2010 ESP | 131.109 | 169.576 | 122.707 | 423.391 | 4.151.591 | 10,2 % |
| 2010 EXTR | 54.494 | 46.831 | 69.149 | 170.475 | 1.963.472 | 8,7 % |
| 2011 | 191.710 | 220.906 | 190.395 | 603.011 | | |

PERNOCTACIONES CAUSADAS

| AÑO | CASTELLON | VALENCIA | ALICANTE | C VALENC | ESPAÑA | % CV/E |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|
| 2006 | 1.380.987 | 1.167.335 | 2.630.752 | 5.179.075 | 31.922.173 | 16,2 % |
| 2007 | 1.415.791 | 1.219.109 | 2.671.756 | 5.306.656 | 31.334.732 | 16,9 % |
| 2008 | 1.428.914 | 1.204.853 | 2.822.819 | 5.456.587 | 31.070.450 | 17,6 % |
| 2009 | 1.276.042 | 1.148.753 | 2.728.788 | 5.253.583 | 30.519.283 | 17,2 % |
| 2010 | 1.427.063 | 1.161.489 | 2.939.109 | 5.527.660 | 30.519.283 | 17,9 % |
| 2010 ESP | 723.708 | 722.577 | 654.877 | 2.151.162 | 16.689.050 | 12,9 % |
| 2010 EXTR | 703.355 | 388.912 | 2.284.232 | 3.376.498 | 14.120.144 | 23,9 % |
| 2011 | 1.489.468 | 1.153.667 | 2.965.250 | 5.608.385 | | |

GRADO MEDIO OCUPACION %

| AÑO | CAST | VALE | ALIC | C VAL | ESP |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2006 | 41,78 | 53,70 | 57,33 | 51,31 | 37,39 |
| 2007 | 43,10 | 55,95 | 63,37 | 54,64 | 37,79 |
| 2008 | 43,91 | 52,76 | 62,73 | 53,91 | 37,69 |
| 2009 | 42,88 | 49,11 | 57,52 | 50,63 | 36,18 |
| 2010 | 41,48 | 48,15 | 57,89 | 50,12 | 35,79 |
| 2011 | 36,38 | 43,68 | 53,42 | 49,50 | |

ESTANCIA MEDIA EN DIAS

| AÑO | CAST | VALE | ALIC | C VAL | ESP |
|------|------|------|-------|-------|------|
| 2006 | 6,82 | 5,52 | 13,12 | 8,43 | 4,82 |
| 2007 | 6,94 | 5,42 | 13,23 | 8,41 | 4,85 |
| 2008 | 6,80 | 5,74 | 14,99 | 8,97 | 4,96 |
| 2009 | 7,41 | 5,57 | 14,22 | 9,00 | 4,94 |
| 2010 | 7,69 | 5,37 | 15,32 | 9,31 | 5,04 |
| 2011 | 7,76 | 5,22 | 15,57 | 9,30 | 7,19 |

37 Camping
Castellón
32 Costa
5 Interior

19.094
Plazas

C.
Valenciana
2º destino
pernoctacio
nes

C. Valenciana 3º
grado medio
ocupación

DATOS SECTOR TURISMO RURAL

VIAJEROS ENTRADOS

| AÑO | CASTELLON | VALENCIA | ALICANTE | C VALENC | ESPAÑA | % CV/E |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|--------|
| 2006 | 47.072 | 52.205 | 35.028 | 134.305 | 2.425.428 | 5,5 % |
| 2007 | 51.657 | 57.902 | 28.342 | 137.901 | 2.645.237 | 5,2 % |
| 2008 | 40.987 | 52.365 | 26.925 | 120.277 | 2.623.351 | 4,6 % |
| 2009 | 47.070 | 42.770 | 29.162 | 119.001 | 2.714.264 | 4,4 % |
| 2010 | 45.447 | 46.444 | 25.719 | 117.609 | 2.647.371 | 4,4 % |
| 2010 ESP | 44.795 | 45.190 | 22.576 | 112.561 | 2.360.606 | 4,8 % |
| 2010 EXTR | 652 | 1.254 | 3.143 | 5.048 | 286.765 | 1,8 % |
| 2011 | 43.363 | 51.135 | 24.198 | 118.696 | | |

PERNOCTACIONES CAUSADAS

| AÑO | CASTELLON | VALENCIA | ALICANTE | C VALENC | ESPAÑA | % CV/E |
|--------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|--------|
| 2006 | 150.439 | 154.374 | 99.928 | 404.740 | 7.438.383 | 5,4 % |
| 2007 | 178.899 | 156.389 | 80.822 | 416.110 | 7.938.623 | 5,2 % |
| 2008 | 133.220 | 148.836 | 85.844 | 367.900 | 7.843.924 | 4,7 % |
| 2009 | 151.670 | 132.577 | 82.251 | 366.498 | 7.920.437 | 4,6 % |
| 2010 | 144.471 | 130.334 | 80.876 | 355.681 | 7.615.987 | 4,7 % |
| 2010 ESP | 141.646 | 123.487 | 61.024 | 316.167 | 6.342.612 | 5,0 % |
| 2010 EXTR | 12.825 | 6.837 | 19.852 | 39.514 | 1.273.376 | 3,1 % |
| 2011 | 125.698 | 142.601 | 73.549 | 341.848 | | |

GRADO MEDIO OCUPACION %

| AÑO | CAST | VALE | ALIC | C VAL | ESP |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2007 | 14,27 | 15,77 | 13,05 | 14,53 | 20,76 |
| 2008 | 10,36 | 14,07 | 12,83 | 12,21 | 18,42 |
| 2009 | 11,11 | 11,98 | 11,46 | 11,49 | 16,96 |
| 2010 | 9,87 | 12,19 | 11,32 | 10,95 | 15,72 |

ESTANCIA MEDIA EN DIAS

| AÑO | CAST | VALE | ALIC | C VAL | ESP |
|------|------|------|------|-------|------|
| 2006 | 3,20 | 2,96 | 2,85 | 3,01 | 3,07 |
| 2007 | 3,46 | 2,70 | 2,85 | 3,02 | 3,00 |
| 2008 | 3,25 | 2,84 | 3,19 | 3,06 | 2,99 |
| 2009 | 3,22 | 3,10 | 2,82 | 3,08 | 2,92 |
| 2010 | 3,18 | 2,81 | 3,14 | 3,02 | 2,88 |
| 2011 | 2,89 | 2,78 | 3,03 | 2,88 | |